

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN Y CAROLINA
PANEL VI

Sucn. de Santos Arroyo
Báez y otros

Apelados

vs.

Sucn. de María Báez
Ramírez y otros

Apelantes

KLAN201700109

APELACIÓN

procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Bayamón

Sobre: Expediente de
Dominio
Contradictorio

Civil Núm.:
D AC2011-0247 (502)

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cortés González, el Juez Rivera Colón la Jueza Surén Fuentes.¹

Rivera Colón, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de enero de 2018.

Comparece la Sucesión de María Báez Ramírez y otros (Sucesión Báez Ramírez o parte apelante) a través del recurso de apelación de epígrafe presentado el 23 de enero de 2017. Solicita la revisión de la Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (TPI), el 21 de julio de 2016, notificada el 2 de agosto del mismo año. Mediante dicho dictamen se declaró Ha Lugar la “Petición sobre Expediente de Dominio” incoada por la Sucesión de Santos Arroyo Báez y otros (Sucesión Arroyo Báez o parte apelada).

I.

La controversia del presente caso proviene de una “Petición sobre Expediente de Dominio” entablada por la Sucesión Arroyo

¹ Mediante la Orden Administrativa Núm. TA-2017-202 se designa a la Hon. Nereida Cortés González como presidenta de panel en sustitución del Hon. Luis R. Piñero González por éste haberse acogido a la jubilación.

Báez² el 16 de diciembre de 2009 (D JV2009-2072) en donde solicitaron la inscripción a su favor de un terreno descrito de la siguiente forma:

RÚSTICA: Predio de terreno radicado en el Barrio Espinosa de Vega Alta, Puerto Rico, compuesto de dos (2) cuerdas con veinte y cinco (25) céntimos de otra, en lindes por el Norte, con Braulia Concepción y Antonio García; por el Sur, con la Sucesión Fornalledas; por el Este, con Antonio García; y por el Oeste, con la Sucesión Fornalledas y Trinidad Santana.

La Sucesión Arroyo Báez alegó que la finca no tenía título inscribible en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico y que estaban en posesión de dicho predio, en concepto dueños, de forma pública, pacífica, con buena fe o mala fe, y sin interrupción desde hace más de treinta (30) años. En cuanto a su adquisición la parte apelada manifestó, en ajustada síntesis, que adquirió la propiedad arriba descrita mediante herencia de su padre y causante, el Sr. Nieves Arroyo Báez, quien a su vez la heredó de su hermano, el Sr. Santos Arroyo Báez. También, que ambos hermanos adquirieron sus respectivas participaciones de su señora madre, la Sra. Martina Arroyo Álamo; todo conforme surge de las respectivas Resoluciones sobre Declaratoria de Herederos que anejaron.

Tras varias incidencias procesales, mediante Orden emitida el 12 de enero de 2011 el caso es trasladado de Sala por haberse tornado en uno contencioso. De esta forma, el caso adquiere la codificación alfanumérica de epígrafe (D AC2011-0247).

El 16 de mayo de 2011 la Sucesión Arroyo Báez presentó “Solicitud de Enmienda a Petición” a los efectos de aclarar que la Sra. Martina Arroyo Álamo -madre de los hermanos Arroyo Báez- adquirió el inmueble en cuestión de Fulano de Tal. Consecuentemente, la Sucesión Báez Ramírez interpuso

² La misma se compone de las siguientes personas: Carmen Iris Arroyo Maymí, Jorge Luis Arroyo Maymí, María Magdalena Arroyo Maymí, Juan Aníbal Arroyo Maymí, Mario Arroyo Maymí, Juana Arroyo Maymí y Lucía Báez Maymí.

“Contestación a Petición Enmendada” el 23 de junio de 2011 e indicaron que la Sucesión Arroyo Báez no estaba en posesión del predio en concepto de dueños, sino como edificadores. A su vez, alegaron haber poseído la finca eje de este pleito por más de 85 años, con justo título, buena fe, en concepto de dueños, de forma pública, pacífica e ininterrumpida.

Luego de múltiples trámites, incluyendo que este foro denegara la expedición de un *certiorari*, se celebró juicio en su fondo entre los días 8 al 12 de febrero de 2016. El 22 de abril de 2016 se llevó a cabo una vista ocular en el predio en controversia. A esos efectos, el TPI notificó una Minuta Enmendada firmada por la Hon. Ivonne Díaz Pérez, el 17 de mayo de 2016. Posteriormente, el 21 de julio de 2016, notificada el 2 de agosto de dicho año, el foro a *quo* emitió la Sentencia apelada en donde se declaró Ha Lugar la Petición sobre Expediente de Dominio incoada por la Sucesión Arroyo Báez.

Inconforme, el 16 de agosto de 2016 la Sucesión Báez Ramírez interpuso “Moción en Solicitud de Enmiendas y/o Determinaciones Adicionales de Hechos y en Solicitud en Reconsideración”, la cual fue declarada sin lugar el 14 de diciembre de 2016, notificada el 22 de dicho mes y año.

Insatisfecha aún, la Sucesión Báez Ramírez presentó la apelación de epígrafe y señaló los siguientes errores:

Erró el TPI al incluir en la Sentencia determinaciones de hechos que no está(n) apoyada(s) en la prueba testifical y documental desfilada en juicio en su fondo. O sea no se pasó prueba al efecto, lo que claramente es un error perjudicial y manifiesto del TPI.

Erró el TPI al no enmendar algunas de las determinaciones de hechos de la Sentencia según fuera señalado en nuestra Moción en Solicitud de Enmiendas y/o Determinaciones Adicionales de Hechos y en Solicitud en Reconsideración.

Erró el TPI al no añadir a la Sentencia determinaciones de hechos esenciales y pertinentes adicionales que

fueron probados en el juicio en su fondo y donde no hay una controversia sustancial sobre los mismos.

Erró el TPI en la apreciación de la prueba desfilada en el juicio en su fondo.

Erró el TPI al declarar Ha Lugar a favor de los demandantes-apelados el Expediente de Dominio, a pesar de que por más de aproximadamente 85 años los demandantes-apelantes han poseído la finca de manera pública, pacífica, ininterrumpidamente, en concepto de dueño, de buena fe y con verdadero y válido justo título.

A petición de la Sucesión Báez Ramírez, concedimos término para que las partes presentaran la Transcripción de la Prueba Oral debidamente estipulada, así como los respectivos alegatos suplementarios. Tras varios incidentes al respecto, la parte apelante interpuso “Moción Informativa y Alegato Suplementario” el 22 de mayo de 2017. En adición, presentó la Transcripción de la Prueba Oral.

Luego de otros trámites, mediante Resolución nuestra del 27 de julio de 2017 dimos por estipulada y acogimos la Transcripción de la Prueba Oral. Entre otros extremos, se advirtió a la Sucesión Arroyo Báez que de no comparecer con su alegato antes del 3 de julio de 2017, procederíamos a dar por perfeccionada la apelación de epígrafe.³

Transcurrido dicho término sin que compareciera la parte apelada, nos encontramos en posición de adjudicar esta controversia.⁴

II.

A.

El expediente de dominio es un procedimiento especial establecido por la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según

³ **Por haber incumplido con las órdenes de este Tribunal, se le impuso una sanción de \$200.00 al Lcdo. Guillermo Vicenty Cortés, representante legal de la Sucesión Báez Arroyo, en su carácter personal y a favor del Estado. A esta fecha, aún no ha pagado la misma.**

⁴ La Sucesión Arroyo Báez presentó un escrito titulado “Réplica Apelación” el 1 de septiembre de 2017.

enmendada, 30 LPRA ant. sec. 2001, *et seq.*, conocida como la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad (Ley Hipotecaria)⁵, para que todo propietario que carezca de título inscribible, cualquiera que sea la época de la adquisición, pueda inscribir dicho dominio. Se trata de un procedimiento judicial *ex parte*, que no declara derechos, sino que justifica el dominio del promovente. El juez solamente está facultado para declarar justificado o no el dominio de los bienes. L. Rivera Rivera, Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño, 2da ed., San Juan, Jurídica Editores, 2002, pág. 342.

Expresan los tratadistas españoles Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón que este procedimiento judicial sirve para inmatricular fincas, y en este sentido tiene la obtención de la declaración por la autoridad judicial de que el promotor o solicitante ha justificado la adquisición del dominio de una finca. No se persigue la acreditación de que es propietario de ella, sino simplemente de que adquirió la propiedad. L. Díez-Picazo y A. Gullón, Sistema de Derecho Civil, 7ma ed., Madrid, Editorial Tecnos, 2001, Vol. III, pág. 244.

Si en el expediente de dominio surge una controversia sobre la validez del título o de los derechos dominicales del peticionario, la misma deberá dilucidarse en el propio expediente de dominio perdiendo así su naturaleza *ex parte* y convirtiéndose en un juicio contencioso. Rivera Rivera, *op cit.*, pág. 347, citando a *Ríos v. Tribunal Superior*, 77 DPR 79, 83 (1954). De forma particular, el Artículo 246 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRA ant. sec. 2768, establecía que “en caso de que una de las personas citadas se oponga a la acreditación del título propuesto por el solicitante

⁵ Esta Ley fue revocada mediante la Ley 210-2015, aprobada el 8 de diciembre de 2015 con vigencia 90 días luego de su aprobación. Conforme a los Arts. 308 de dicha Ley, los expedientes de dominio que se encontrasen en tramitación al momento en que la Ley entrase en vigor se regirían por la legislación anterior. Por ende, al momento de la dilucidación del caso de autos le es de aplicación la Ley Hipotecaria de 1979.

alegando tener un mejor derecho que el promovente, se entenderá convertido el procedimiento de expediente de dominio en un juicio contencioso ordinario”.

La concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extra registral se llevará a cabo, según los casos, mediante la inmatriculación de las fincas que no estén registradas a favor de persona alguna, por la reanudación del tracto sucesivo interrumpido y por la cancelación de cargas y gravámenes. Art. 236 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRA ant. sec. 2761. De esta forma, en cuanto al proceso de inmatriculación de la finca, el Art. 237 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRA ant. sec. 2762, establecía, en su parte pertinente, lo siguiente:

Todo propietario que careciere de título inscribible de dominio, cuales quiera que sea la época en que hubiese tenido lugar la adquisición, podrá inscribir dicho dominio justificándolo con las formalidades siguientes:

Primero. - Presentará un escrito jurado en la Sala del Tribunal de Primera Instancia del territorio en que radiquen los bienes, o en la de aquél en que esté la parte principal si fuere una finca que radique en varias demarcaciones territoriales, la que tendrá jurisdicción exclusiva. Si se presentare el escrito ante una sala sin competencia, la misma, de oficio, dispondrá su remisión a la sala correspondiente. Dicho escrito contendrá las siguientes alegaciones:

(1) Nombre y demás circunstancias personales del solicitante y de su cónyuge, si lo tuviere, al momento de adquirir la propiedad y al momento de hacer la solicitud, si hubiese alguna diferencia.

(2) Cumpliendo con los requisitos de la regla primera de la [30 LPRA sec. 2308] de esta ley, la descripción exacta de la propiedad con sus colindancias y cabida de acuerdo a los títulos presentados, si los hubiere; y de haberse practicado alguna mensura, la cabida y colindancias que hayan resultado. Si la finca se formó por agrupación, deberán además describirse individualmente las fincas que la integraron, y si fuere por segregación se describirá la finca principal de la cual se separó.

(3) Número de codificación según aparece del Negociado de Tasación del Departamento de Hacienda.

(4) Que la finca o las fincas constituyentes en caso de tratarse de una agrupación, no aparece inmatriculada en el Registro de la Propiedad.

(5) *Una relación de las cargas que pesan sobre la finca, si las hubiere, y en caso contrario, que está libre de cargas.*

(6) *Una relación de los anteriores dueños conocidos con expresión de las circunstancias personales del inmediato anterior dueño.*

(7) *El modo en que adquirió del inmediato anterior dueño.*

(8) *El tiempo por el cual haya poseído la propiedad él y los anteriores dueños de manera pública, pacífica, continua y a título de dueño.*

(9) *El hecho de que la finca o, en caso de agrupación, las que la componen, con sus alegadas dimensiones actuales, y ha mantenido la misma configuración durante los términos que disponen las [31 LPRA secs. 5278 y 5280] para que operen los efectos de la prescripción adquisitiva o en su defecto, que la misma resulta ser una segregación de una finca de mayor cabida, cuya segregación fue debidamente aprobada por la Junta de Planificación de Puerto Rico o por la agencia gubernamental correspondiente. No constituirá justo título a los efectos de esta sección, un título de dominio sobre una porción pro indivisa en una finca no segregada.*

(10) *El valor actual de la finca.*

(11) *Las pruebas legales que se dispone presentar.*

(12) *Las demás alegaciones que en derecho procedan en cada caso.*

.

Conviene destacar en cuanto al instrumento para la inmatriculación, que al solicitante no se le podrá exigir que presente el título de adquisición cuando hubiera alegado que carece de él. Díez-Picazo, *op cit.* En fin, si el juzgado considera acreditada la adquisición del dominio, dictará auto en este sentido que será, en su caso, título bastante para la inscripción. *Íd.*

Habida cuenta de ello, el Código Civil de Puerto Rico indica que el dominio y los demás derechos reales se adquieren por la prescripción. Art. 1830 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 5280. La posesión que puede servir de título para adquirir el dominio es aquella que se adquiere y se disfruta en concepto de

dueño. Art. 376 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1462. Es decir, la posesión civil; la cual implica la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho, unidos a la intención de hacer suya la cosa o el derecho. Art. 360 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 1421.

Existen dos tipos de prescripciones adquisitivas: la ordinaria y la extraordinaria. *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales*, 187 DPR 15 (2012). La primera requiere la concurrencia de justo título y buena fe y exige la posesión durante 10 años entre presentes y 20 años entre ausentes. Art. 1857 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 5278. El concepto de buena fe consiste en la creencia del poseedor de que la persona de quien recibió la cosa era dueña de ella y que podía transmitir su dominio. Art. 1850 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5271; *Brawman, González v. Consejo de Titulares*, 183 DPR 827 (2011).

Aplicable al caso de autos, en la prescripción adquisitiva extraordinaria están ausentes los requisitos de buena fe y justo título. Sin embargo, requiere la posesión no interrumpida durante 30 años, sin distinción entre presentes y ausentes, salvo la excepción de las servidumbres que solamente se adquieren por título. Art. 1859 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 5280. Véase también, *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR 154 (2005); *González v. Sucn. Roque*, 47 DPR 522 (1934). El carácter de la posesión ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida. Art. 1841 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 5262.

Una vez transcurrido la totalidad del término fijado en la ley, inmediatamente dicho dominio se materializa o consolida en la persona, que en unión a sus anteriores dueños, haya poseído la propiedad o predio de terreno durante ese periodo. *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales, supra; Ex Parte Reyes*, 68 DPR 854 (1948).

Es decir, este efecto se produce automáticamente en el momento en que el poseedor completa el periodo requerido.

El Tribunal Supremo ha establecido que para que prevalezca una acción de prescripción adquisitiva extraordinaria, o usucapión, se tendrá que demostrar: (1) una posesión continua durante treinta (30) años sobre el inmueble; (2) por haberla así tolerado el dueño; (3) ya que el prescribiente entró en posesión del inmueble sin autorización, permiso o licencia del dueño o en virtud de contrato celebrado con este; (4) que la ha mantenido el poseedor en concepto público de dueño de acuerdo con la creencia colectiva de la comunidad y no en virtud de la creencia del poseedor; (5) que esa posesión resulte además pública y pacífica; (6) sin que se haya interrumpido naturalmente, o sea, por abandono de la cosa por el poseedor por más de un año, o civilmente, en virtud de diligencia judicial o notarial, o por reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño hecho por el poseedor antes de transcurrir los treinta años durante los cuales se consuma la prescripción; y (7) que el poseedor no haya renunciado expresa o tácitamente a su título por prescripción debido a alguna causa que resulte eficaz en derecho para tal renuncia después de consumada la prescripción extraordinaria. *Adm. Terrenos v. SLG Rivera-Morales, supra; Dávila v. Córdova*, 77 DPR 136, 150 (1954).

Por último, debemos recordar que se presume que la posesión se sigue disfrutando en la misma forma en que se adquirió si no se presenta prueba en contrario. Art. 365 del Código Civil, 31 LPR sec. 1426; *Vélez Cordero v. Medina*, 99 DPR 113 (1970).

B.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha puntualizado reiteradamente que los tribunales apelativos no debemos intervenir con la apreciación de la prueba, la adjudicación de credibilidad o

las determinaciones de hechos de los tribunales de primera instancia. *E.L.A. v. S.L.G. Negrón-Rodríguez*, 184 DPR 464 (2012); *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717 (2007). En consideración a lo anterior, los tribunales apelativos deben brindarle gran deferencia al juzgador de los hechos, pues éste se encuentra en mejor posición para evaluar la credibilidad de un testigo y los conflictos de prueba deben ser resueltos por el foro primario. *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, 177 DPR 345 (2009); *Ramírez Ferrer v. Conagra Foods PR*, 175 DPR 799 (2009).

No obstante, aunque el arbitrio del juzgador de los hechos es respetable y merece deferencia, no es absoluto y una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de este Tribunal. *Méndez de Rodríguez v. Morales Medina*, 142 DPR 26 (1996). Si un análisis integral de la prueba refleja que las conclusiones del tribunal a *quo* están en conflicto con el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la evidencia recibida, éste ha cometido un error manifiesto. *Íd.* Véase también, *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, *supra*; *Ramírez Ferrer v. Conagra Foods P.R.*, *supra*. Por lo tanto, en vista de dicha función revisora este Tribunal -por vía de excepción- puede intervenir con la apreciación de la prueba que ha hecho el foro de instancia cuando existe error manifiesto, prejuicio, parcialidad o pasión por parte del juzgador de los hechos. *Rolón García v. Charlie Car Rental, Inc.*, 148 DPR 420 (1999); *López Vicil v. I.T.T. Intermedia, Inc.*, 142 DPR 857 (1997).

Concerniente a la prueba documental, reiteramos que se exceptúan de la regla de deferencia las determinaciones de hechos que se apoyan exclusivamente en prueba documental o pericial, ya que los tribunales apelativos están en idéntica posición que el tribunal inferior al examinar ese tipo de prueba. *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746 (2011). Bajo

dicho crisol doctrinario, cuando el testigo es un perito, al momento de determinar si adopta o descarta su testimonio, el foro de instancia deberá considerar: 1) las cualificaciones del perito; 2) la solidez de su testimonio; 3) la confiabilidad de la ciencia o técnica utilizada; 4) la parcialidad del perito. *Dye-Tex P.R., Inc. v. Royal Ins. Co., P.R.*, 150 DPR 658 (2000). En consideración de estos criterios, el juzgador determinará el valor probatorio que le extenderá a dicho testimonio. Toda vez que el juzgador de hechos no está obligado a aceptar las conclusiones de un perito, si luego de evaluar su testimonio concluye que no le merece credibilidad, tiene la facultad de rechazarlo. *S.L.G. Font Bardón v. Mini Warehouse*, 179 DPR 322 (2010). Como foro apelativo, estamos en plena libertad de adoptar nuestro criterio propio en la apreciación y evaluación de la prueba pericial. *Albino v. Ángel Martínez, Inc.*, 171 DPR 457 (2007); *Álvarez v. Rivera*, 165 DPR 1 (2005); *Culebra Enterprises Corp. v. E.L.A.*, 143 DPR 935 (1997); *Dye-Tex P.R., Inc. v. Royal Ins. Co., P.R.*, *supra*.

Los foros apelativos pueden dejar sin efecto las determinaciones de hechos realizadas por el foro de instancia, siempre que "del examen de la totalidad de la evidencia el Tribunal de revisión queda definitiva y firmemente convencido que un error ha sido cometido, como es el caso en que las conclusiones de hecho están en conflicto con el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la evidencia recibida". *Maryland Casualty Co. v. Quick Const. Corp.*, 90 DPR 329, 336 (1964). El apelante tiene que señalar y demostrar la base para ello. Además, la parte que cuestione una determinación de hecho realizada por el foro primario debe señalar el error manifiesto o fundamentar la existencia de la alegada pasión, prejuicio o parcialidad. *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, *supra*.

III.

Nos corresponde resolver si el TPI actuó correctamente o no al declarar *Ha Lugar* la “Petición sobre Expediente de Dominio” presentada por la Sucesión Arroyo Báez, justificando así el dominio de la finca arriba descrita.

En la apelación de autos, la Sucesión Báez Ramírez señaló la comisión de cinco errores, los cuales analizaremos en conjunto por estar estrechamente relacionados. En síntesis, la parte apelante alegó que incidió el TPI al no enmendar las determinaciones de hechos y al no añadir adicionales, así como en su apreciación de la prueba desfilada en el juicio. No le asiste la razón. Veamos.

En el presente caso surgió una controversia sobre la validez de los derechos dominicales que alegó tener la parte apelada. Por ende, al tornarse la petición sobre expediente de dominio en un pleito contencioso, el TPI celebró un juicio en su fondo que se extendió por más de cinco días. En adición, se llevó a cabo una inspección ocular en el predio en cuestión. En base a la totalidad de la evidencia presentada y creída por el Tribunal, éste formuló 12 Determinaciones de Hechos. Al amparo de estos, precisa destacarse que en la Sentencia apelada el TPI concluyó lo siguiente:

.

En el expediente de dominio tramitado en este caso se cumplieron todos los requisitos que disponen la Ley y el Reglamento. Conforme a ello, los demandantes y sus antecesores en título poseyeron la propiedad en concepto de dueños, pública, pacífica, ininterrumpida, con o sin justo título y con buena fe, durante un periodo que excede los treinta años, sin que durante ese periodo de tiempo los peticionarios-interventores le reclamaran titularidad alguna sobre el terreno y que todos ellos tenían pleno conocimiento de que esa finca era de su propiedad.

.

La razón en derecho por la cual los peticionarios adquirieron el dominio de las 2.5 cuerdas localizadas en el Barrio Espinosa de Vega Alta, Puerto Rico fue la

prescripción de su acción. Si los peticionarios-interventores tenían algún derecho sobre la finca, el mismo se extinguió por prescripción extraordinaria debido a que durante los más de treinta años que los causantes y los de [sic] peticionarios la poseyeron, nunca les formularon la reclamación de derecho alguno. En el expediente de dominio se probó a satisfacción del tribunal que los causantes y los demandantes poseyeron el inmueble de forma pública, pacífica, continua, a título de dueño, con o sin justo título, con o sin buena fe, por un periodo mayor de cincuenta años y sumada su posesión a la posesión de los anteriores dueños, desconociéndose la identidad y el paradero de las personas de quien sus padres adquirieron la propiedad y que se notificó a todos aquellos que la Ley manda, conforme a derecho.

A la luz de lo planteado, la parte peticionada interventora no cumple con los requisitos para la adquisición del título, ya que su posesión no es en concepto de dueño, con o sin justo título, con buena fe o mala fe, requisitos con que han de estar revestidos en forma inexpugnable para ser los propietarios exclusivos de las 2.25 cuerdas.

Consideradas las alegaciones de las partes, la prueba documental de apoyo y los fundamentos de derecho que anteceden, los que se hacen formar parte de la sentencia, se declara ha lugar la demanda y en consecuencia, justificando el dominio de la finca descrita en la primera página de la Sentencia a favor de los demandantes Carmen Iris Arroyo Maymí, Jorge Luis Arroyo Maymí, María Magdalena Arroyo Maymí, Juan Aníbal Arroyo Maymí, Mario Arroyo Maymí, Juana Arroyo Maymí y Lucía Báez Maymí.

Se desprende lo anterior que el TPI encontró que en efecto el dominio lo ostentaba la Sucesión Arroyo Báez; habiéndolo adquirido mediante prescripción adquisitiva. No empece a lo anterior, la Sucesión Báez Ramírez reclamó en su apelación, a grandes rasgos, que la parte apelada no presentó prueba que acreditase cómo la madre de los hermanos Santos Arroyo Báez y Nieves Arroyo Báez, la Sra. Martina Arroyo Álamo, adquirió la finca en controversia, ni que ésta poseía justo título de la finca en cuestión. A su vez, plantea la parte apelante que quedó demostrado que no todos los miembros de la Sucesión Arroyo Báez

han poseído de forma ininterrumpida la finca y que estos, en conjunto, únicamente poseen una porción, aunque no en calidad de dueño, menor a las 2.5 cuerdas en objeto del presente pleito.

Recuérdese que la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño es la única que puede servir de título para adquirir el dominio. Art. 376 del Código Civil, *supra*. Ahora bien, la frase “en concepto de dueño” no implica que en realidad posea justo título como alega la parte apelante. Es claro que en el caso de autos aplica la prescripción adquisitiva extraordinaria, en donde están ausentes los requisitos de buena fe y justo título. En adición, reiteramos que cuando se inicia el procedimiento especial de expediente de dominio es precisamente porque se carece de un título inscribible.

En razón de los argumentos traídos por la parte apelante sobre la falta de titularidad de la Sucesión Arroyo Báez y de sus ascendientes, acentuamos que surge de las Determinaciones de Hechos realizadas por el Tribunal que, conforme a los requisitos de la Ley Hipotecaria, la parte apelada presentó prueba sobre la relación con los dueños anteriores, el modo en que se adquirió el terreno y el tiempo por el cual lo han poseído, entre otros aspectos. En vista de ello, el foro a *quo* consignó en su Sentencia que la parte apelante no logró probar que eran los dueños exclusivos de las 2.5 cuerdas en controversia ni justificar su dominio conforme a los estrictos requisitos que exige la Ley Hipotecaria en el precitado Art. 237, *supra*. Por el contrario, determinó que no pudieron establecer con preponderancia de prueba que tiene mejor derecho que la Sucesión Arroyo Báez al predio de terreno arriba descrito.

De esta forma, el TPI concluyó que la Sucesión Arroyo Báez poseyó el inmueble de forma pública, pacífica, continua, a título de dueño, con o sin justo título, con o sin buena fe, por un periodo

mayor de cincuenta años y sumada su posesión a la posesión de los anteriores dueños, desconociéndose la identidad y el paradero de las personas de quien sus padres adquirieron la propiedad. En relación a dicho resultado, precisa aclararse que la Sucesión Arroyo Báez se compone de todos sus integrantes, por lo que todos los miembros poseen la finca en cuestión por virtud de su participación en la misma de forma *pro indivisa*.

Aplicada la normativa expuesta a la apelación de autos en torno a la apreciación de la prueba, y luego de haber analizado el dictamen apelado, no encontramos base o fundamento alguno en el mismo que nos permita variar los hechos que el TPI estimó probados. Surge de nuestro expediente, de la Transcripción y de la Sentencia que el foro apelado evaluó cuidadosamente la prueba que se le presentó, así como lo percibido por el propio Tribunal en la vista ocular, y realizó determinaciones de hechos a base de la credibilidad que le mereció la prueba. De esta forma, el TPI apropiadamente fundamentó su decisión conforme los hechos probados. A tales efectos, tomamos en cuenta que, en ausencia de error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad, no se intervendrá al nivel apelativo con la determinación de hechos y adjudicación de credibilidad realizada por el foro de instancia. *E.L.A. v. S.L.G. Negrón-Rodríguez, supra; Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo, supra.*

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos la Sentencia emitida el 21 de julio de 2016 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones